

## ANEJO 2

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

1. INTRODUCCIÓN.....3

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.....3

3. RESÚMENES CUANTITATIVOS.....4

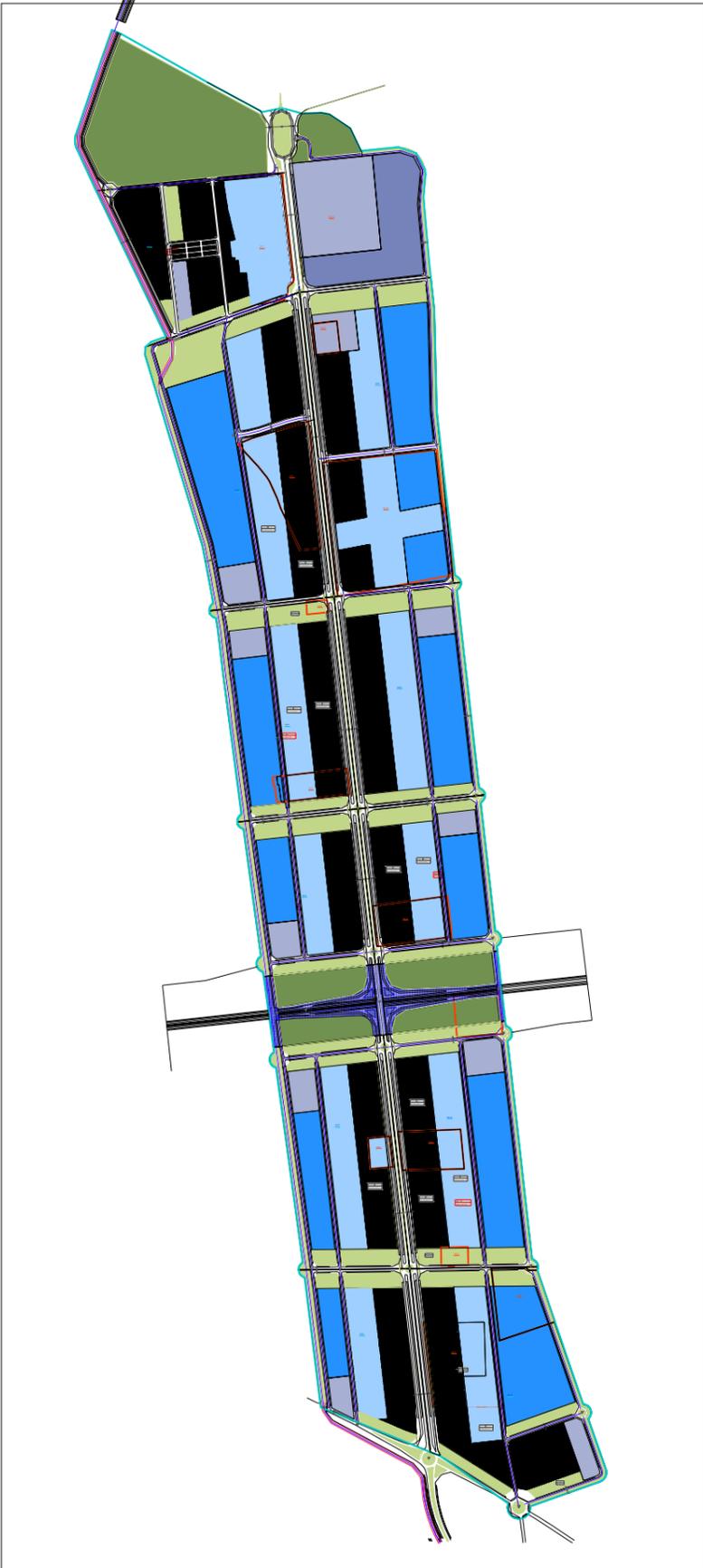
4. ORGANIZACIÓN PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN.....4

CALIFICACIONES LUCRATIVAS

 AC 1	 S.U.N.C.
 AC 2	
 AC 3	

CALIFICACIONES USO PÚBLICO

 S.G. EQUIPAMIENTOS	 S.L. E.L.
 S.G. ESPACIOS LIBRES	 S.L. EQ.
 S.G. INFRAESTRUCTURAS	



Ordenación de la Avenida de la Costa

## 1. INTRODUCCIÓN

En el proceso de la Revisión del P.G.O.U. que tiene por objeto la clasificación como Suelo Residencial Turístico, la totalidad de la Ensenada de San Miguel no ocupada por Almerimar y Ejido Beach, adquiere un papel relevante el eje viario "El Ejido-Costa" ya determinado como de 1<sup>er</sup> Orden en el P.O.T.P.A. y en el vigente Plan Comarcal de Ordenación Urbana.

El P.O.T.P.A. establece además una serie de propuestas de gran importancia en el Territorio

- Crea una reserva de Uso para Equipamientos Comarcales en el entorno del Hospital que se sitúa al Norte de esta vía y próximo al núcleo de "El Ejido" y en la intersección con la Avenida en coherencia con la función de Centro Comarcal que el Planeamiento le asigna.

- Señala como Suelo Estratégico de carácter Terciario Industrial el Cruce de esta vía (A.369) con el Vial Intermedio de nueva creación. Con objeto de satisfacer las demandas de suelo para usos complementarios de las actividades agrícolas y turísticas.

Esta vía, recientemente desdoblada, es por tanto un eje que tendrá un papel decisivo en el funcionamiento de este territorio.

## 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

El potencial de demanda de suelos que genera la relación entre el núcleo de El Ejido y los Suelos turísticos de la Ensenada de San Miguel se incentiva a su vez con la situación de los Equipamientos Comerciales en su extremo Norte y la de suelos estratégicos Terciarios Industriales en su zona Central coincidiendo en la intersección con el vial intermedio.

Se clasifica como suelo urbanizable una banda de 500 m aproximadamente paralela a la vía existente, que se sitúa en su eje. Coincide sensiblemente la delimitación con la estructura Catastral y el viario existente en la zona de invernaderos. La estructura viaria se configura con cuatro nuevas vías que discurren en sentido Norte-Sur, enlazadas transversalmente por un viario

que coincide con las rotondas existentes, configurando ordenaciones en anillo que dan unas condiciones óptimas de accesibilidad y fluencia.

Este sistema viario sirve de soporte a la asignación de usos e intensidades -calificación- de los suelos, con las siguientes condiciones:

- × La banda de suelos con fachada al eje principal, se califica para el uso de **Actividades Económicas**, compatible con Usos **Industriales**, de un nivel restringido, generando una fachada urbana de calidad funcional y morfológica.

Se propone una parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, sin perjuicio de la posibilidad de agrupación; y una intensidad de edificación de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La altura reguladora de la edificación, así como el tratamiento formal, serán objeto de criterios de homogeneidad formal.

- × La banda situada a testero de la anterior y con acceso desde las vías de nueva creación, se califica para **Usos de Actividades Económicas**, de un nivel más amplio de actividad.

Se propone una parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup> igualmente y una intensidad de edificación de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Las condiciones de edificación tendrían determinaciones menos limitativas.

- × La banda situada en la linde con el suelo agrícola de invernaderos configurada con viario de nueva creación, se destina a **Actividades Económicas** sin limitación, indicada para las actividades más ligadas a la actividad agrícola.

Se propone una parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup> y una intensidad de edificación de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- × **Los sistemas locales de espacios libres y equipamientos** se distribuyen a lo largo de todo el eje, situándoles en zonas de fácil accesibilidad y configurando varios que relacionan visualmente el territorio.

Además, conforme a las determinaciones del P.O.T.P.A. se delimitan dos **Sistemas Generales** que se adscriben a este suelo urbanizable.

- × Espacios Libres – Parque de los Artales en la parte Norte junto a la autovía.

× **Equipamiento Comarcal** en el entorno del Hospital, viabilizando su ampliación a la instalación de otros usos necesarios.

× **Espacios libres**, configurando un parque en la parte central de la vía donde se produce la intervención con el vial intermedio.

Por último, se reconocen los suelos edificados o con actividades, que se incorporarán al proceso como suelos urbanos no consolidados conforme a las determinaciones de la L.O.U.A.

### 3. RESÚMENES CUANTITATIVOS

En ficha adjunta se expone el cuadro general de superficies del Suelo Urbanizable Ordenado Avenida de la Costa

### 4. ORGANIZACIÓN PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Las condiciones morfológicas de este suelo y las características puntuales que en el se producen, nos llevan a proponer una sectorización en 5 áreas de planeamiento y gestión cuya organización en el tiempo se vincularía a la ejecución de la Ensenada de San Miguel y el Vial intermedio.

SECTORES	Sup. Sector m <sup>2</sup>	Sistemas Generales m <sup>2</sup>	Suelo Público m <sup>2</sup>	SUNC m <sup>2</sup>	Suelo Lucrativo m <sup>2</sup>	Aprovech. Medio UA/m <sup>2</sup>	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech.	Aparcamientos
1	216.731	123.749	5.186	63.862	271.433	0,78639	213.452	192.107	21.345	-	891
2	380.487	0	24.575	49.798	306.113	0,78639	240.724	216.652	24.072	-	1.254
3	238.169	25.340	18.448	18.003	227.058	0,78639	178.556	160.701	17.856	-	827
4	169.769	22.682	14.406	0	178.045	0,78639	140.012	126.011	14.001	-	643
5	235.258	0	20.268	6.358	208.633	0,78639	164.067	147.660	16.407	-	855
6	159.596	44.476	17.479	0	186.593	0,78639	146.735	132.061	14.673	-	607
7	360.367	0	20.088	150.980	189.299	0,78639	148.863	133.976	14.886	-	1.142
8	248.672	55.063	19.621	0	284.115	0,78639	223.425	201.083	22.343	-	926
9	182.532	0	12.080	29.143	141.310	0,78639	111.125	100.012	11.112	-	680
10	280.749	22.102	19.463	23.004	260.384	0,78639	204.763	184.287	20.476	-	875
11	287.479	120.107	15.344	83.277	308.965	0,78639	242.967	211.200	23.467	8300	847

SECTORES	Sup. Sector m <sup>2</sup>	Suelo Edificable m <sup>2</sup>	Coef. Edif	Techo Edif m <sup>2</sup>	Zonas Verdes m <sup>2</sup>	Equip. m <sup>2</sup>	Viario m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Aparcamientos
1	216.731	79.613	1,0000	79.613	14.390	7.000	46.681	68.071	891
2	380.487	198.557	0,679428	134.905	34.577	13.819	59.161	107.557	1.254
3	238.169	129.758	0,723331	93.858	24.349	9.625	37.987	71.961	827
4	169.769	89.620	0,754903	67.654	22.002	10.052	33.689	65.743	643
5	235.258	126.914	0,759838	96.434	27.876	10.626	43.217	81.719	855
6	159.596	91.274	0,788710	71.989	16.639	6.788	27.416	50.843	607
7	360.367	122.413	0,683269	83.641	20.984	9.106	36.795	66.885	1.142
8	248.672	159.788	0,732975	117.120	26.934	10.052	32.278	69.264	926
9	182.532	83.996	0,697164	58.559	22.847	8.416	26.051	57.314	680
10	280.749	157.221	0,708715	111.425	30.786	12.496	37.779	81.061	875
11	287.479	141.740	0,775291	109.890	27.228	10.413	9.477	47.118	847
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>2.759.809</b>	<b>1.380.894</b>	<b>0,74234</b>	<b>1.025.088</b>	<b>268.612</b>	<b>108.393</b>	<b>390.531</b>	<b>767.536</b>	<b>9.547</b>
SISTEMAS GENERALES	Sup. m <sup>2</sup>	Suelo Edificable m <sup>2</sup>	Coef. Edif	Techo Edif m <sup>2</sup>	Zonas Verdes m <sup>2</sup>	Equip. m <sup>2</sup>	Viario m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Aparcamientos
ARTOS	231.575				231.575				
HOSPITAL	86.023					86.023			
VIA INTERMEDIA	156.916				101.925		54.991		
<b>TOTAL S.G</b>	<b>474.513</b>				<b>333.500</b>	<b>86.023</b>	<b>54.991</b>		
<b>TOTAL ACTUACIÓN</b>	<b>3.234.322</b>	<b>1.380.894</b>	<b>0,74234</b>	<b>1.025.088</b>	<b>602.112</b>	<b>194.416</b>	<b>445.522</b>	<b>767.536</b>	<b>9.547</b>